



建纬大湾区法律服务平台

CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

深圳城市更新 政策月报

2022/06

Monthly Report on Shenzhen
Urban Renewal Policy

贺倩明 主 编

主编介绍



贺倩明 博士

建纬大湾区法律服务平台负责人，建纬（深圳）律师事务所主任、高级合伙人，中国政法大学经济法学博士、香港中文大学EMBA，长期专注于房地产与城市更新法律研究和法律实务，深度参与粤港澳大湾区三百多个城市更新（“三旧”改造）项目。

兼任华勤城市更新研究院院长、深圳市人大常委会立法调研基地立法专家、深圳国际仲裁院仲裁员、中国政法大学房地产法研究中心执行主任、中国人民大学律师学院客座教授、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会政策与法律专业委员会副主任委员、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会前期工作专委会副主任委员、深圳市城市更新开发企业协会政策与法律专业委员会主任委员、深圳市城市更新开发企业协会城市更新行业调解中心主任、东莞市城市更新协会前期工作专业委员会主任委员、专家库专家等。

主编出版国内首本城市更新专著《城市更新改造项目与法律实务操作指引》，主编《东莞市城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书（增补版）》《地产与工程法律观察年刊》《深·穗·莞城市更新年度观察（2020）》等书籍、刊物或杂志。贺倩明律师深度参与深圳市、东莞市以及广东省城市更新（“三旧”改造）领域等相关立法活动，参与深圳市土地交易中心关于“深圳市土地二级市场交易制度优化研究”课题、联合深圳市城市更新开发企业协会开展“深圳市城市更新十周年政策评估”调研课题，负责“东莞市城市更新‘工改工’政策评估”调研课题、“东莞市城市更新前期服务商工作指引”及“拆迁补偿操作指引”调研课题，承接制定《关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见》《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则》等政策，在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果。

| 建纬大湾区城市更新业务中心介绍

建纬城市更新业务中心由建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人贺倩明博士领衔创立,致力于为粤港澳大湾区提供存量土地开发专业法律服务。该中心发起设立城市更新非盈利性研究机构——华勤城市更新研究院,充分整合规划、财务、金融、产业等跨界专业精英资源,能够为城市更新项目复杂问题提供切实可行的解决方案。

建纬城市更新业务中心服务对象包括开发企业、金融机构、政府部门等,累计为粤港澳大湾区超过300个项目提供法律服务,包含城市更新、土地整备利益统筹、棚户区改造、行政征收等不同类型,涵盖各种类型项目的不同阶段。

建纬城市更新业务中心发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》,创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”,出版《城市更新操作指引与法律实务》专著,深入参与广东省,特别是深圳市、东莞市城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作,在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果,在业内具有广泛的影响力,是存量土地再开发法律服务领跑者。

CITY
DEVELOPMENT
LAW FIRM

深圳城市更新政策月报【2022·06】

6月，国家层面，自然资源部发布《自然资源部关于2022年土地利用计划管理的通知》，加大存量用地盘活的力度，积极处理历史遗留问题，探索完善集约节约用地激励政策机制；广东省层面，《广东省土地管理条例》出台，进一步加强本省土地管理、保护、开发和利用，促进社会经济的可持续发展；深圳市层面，《深圳市2022年度城市更新和土地整备计划》细化制定了深圳市2022年度城市更新及土地整备的计划任务，《深圳市住房发展2022年度实施计划》亦值得关注。深圳各区也相继出台相关政策，如《深圳市罗湖区企业国有资产监督管理办法》、《深圳市福田区产业人才住房管理办法》、《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（修订）》（公开征集意见稿）、《光明区关于打造高品质产业空间 促进优质项目落地若干措施》、《龙岗区产业用地容积调整项目拟贡献建筑面积权利人申请自持实施细则》等。

为协助城市更新市场参与者和关注者了解深圳市城市更新市场发展，紧跟深圳市城市更新政策及市场动态，建纬（深圳）律师事务所搜集整理2022年6月深圳城市更新法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为城市更新市场的参与者和关注者提供参考。

一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
国家级				
1	2022.06.08	《自然资源部关于2022年土地利用计划管理的通知》	自然资发〔2022〕95号	自然资源部
2	2022.06.01	《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》	JGJ/T496-2022	住房和城乡建设部
广东省级				

3	2022.06.01	《广东省土地管理条例》	/	广东省人民代表大会常务委员会
深圳市级				
4	2022.06.06	《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》	/	深圳市工业和信息化局、深圳市规划和自然资源局
5	2022.06.22	《深圳市 2022 年度城市更新和土地整备计划》	深规划资源〔2022〕332 号	深圳市规划和自然资源局
6	2022.06	《深圳市住房发展 2022 年度实施计划》	/	深圳市住房和建设局
罗湖区				
7	2022.06.15	《深圳市罗湖区企业国有资产监督管理办法》	罗府规〔2022〕3 号	深圳市罗湖区人民政府
福田区				
8	2022.06.16	《深圳市福田区产业人才住房管理办法》	福府办规〔2022〕7 号	深圳市福田区人民政府办公室
宝安区				
9	2022.06.23	《宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则（2022 修订版）》	深宝府〔2022〕32 号	深圳市宝安区人民政府
10	2022.06.08	《深圳市宝安区处理历史遗留产业类	/	深圳市宝安区土地规划监察局

		和公共配套类违法建筑实施细则（修订）》（公开征集意见稿）		
光明区				
11	2022. 06. 29	《光明区关于打造高品质产业空间 促进优质项目落地若干措施》	深光府规（2022）5号	深圳市光明区人民政府
12	2022. 06. 29	《光明区促进楼宇经济发展暂行办法》	深光府规（2022）6号	深圳市光明区人民政府
龙岗区				
13	2022. 06. 06	《龙岗区产业用地容积调整项目拟贡献建筑面积权利人申请自持实施细则》	深龙工信规（2022）1号	深圳市龙岗区工业和信息化局

二、重点政策解读

➤ 《自然资源部关于 2022 年土地利用计划管理的通知》

2022 年 5 月 24 日，自然资源部发布《自然资源部关于 2022 年土地利用计划管理的通知》（自然资发〔2022〕95 号，以下简称《通知》）。其主要内容如下：

一、总体要求

《通知》对 2022 年土地利用计划管理提出了总体要求，即在依据规划严格控制总量和空间布局的前提下，继续坚持土地要素跟着项目走，以真实有效的项目落地作为配置计划指标的依据，切实保障有效投资用地需求。要加大存量用地盘活的力度，积极处理历史遗留问题，探索完善集约节约用地激励政策机制。

二、用地计划

1. 对纳入重点保障的项目用地，在批准用地时直接配置计划指标

根据《通知》规定，对于纳入国家重大项目清单、国家军事设施重大项目清单的项目用地，以及纳入省级人民政府重大项目清单的能源、交通、水利、军事设施、产业单独选址项目用地，依法依规批准后，由自然资源部统一确认配置计划指标。

2. 对未纳入重点保障的项目用地，计划指标的配置与处置存量土地挂钩

（1）计划指标配置

根据《通知》规定，未纳入重大项目清单的单独选址项目用地和城镇村批次用地，均使用以当年存量土地处置规模为基础核算配置计划指标。涉及违法用地补办手续，当年计划指标不足的，可结转使用以前年度节余指标。各省（区、市）配置计划指标不得突破核算数。

（2）具体核算办法

对 2019 年 1 月 1 日前批准的批而未供土地，按处置量的 50%核算指标；对 2019 年 1 月 1 日以来批准的批而未供土地，按处置量的 30%核算；对闲置土地，按实际处置量的 50%核算。

（3）存量土地处置

另外，《通知》对各省（区、市）存量土地的处置率提出了要求，要求对 2019 年 1 月 1 日前批而未供土地的处置率不低于 25%（含办理供地手续、批文撤销或调整，但不含国务院批文撤销）；闲置土地处置率不低于 15%，并与相关省（区、市）新增建设用地指标配置及土地管理水平评价相挂钩。

3. 支持巩固拓展脱贫攻坚成果和乡村振兴发展

《通知》要求继续安排每个脱贫县计划指标 600 亩，专项用于巩固拓展脱贫攻坚成果和乡村振兴用地需要，不得挪用。单列农村村民住宅建设用地计划，专项用于符合“一户一宅”和国土空间规划要求的农村村民住宅建设，单独组卷报批，在规划范围实施实报实销。

三、监管要求

《通知》明确了过渡期国土空间规划管控要求，即上报的建设项目用地应与正在编制的国土空间规划及“三区三线”等空间管控要求做好衔接，并纳入国土空间规划“一张图”实施监管。

➤ 《广东省土地管理条例》

2020年1月1日、2021年9月1日分别施行的新《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》，对土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等制度进行了较大的改革与完善。为了加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，落实最严格的耕地保护制度，促进社会经济的可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律、行政法规，结合本省实际，广东省制定出台了《广东省土地管理条例》（以下简称《条例》）。《条例》共八章五十五条，主要包括国土空间规划、耕地保护、农用地转用和土地征收、建设用地供应和利用、监督检查及法律责任等五方面内容。现就《条例》的主要内容解读如下：

一、设置统一的国土空间规划

为落实中央决策，《条例》设置统一的国土空间规划，将国土空间规划细分为总体规划、详细规划和专项规划，并对国土空间规划的相关事项予以明确：

1. 明确经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。不得在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。下级国土空间规划应当服从上级国土空间规划；详细规划、专项规划应当服从总体规划；相关专项规划应当相互协同，并与详细规划做好衔接。

2. 明确国土空间规划的编制内容，应当细化落实国家和省发展规划提出的国土空间开发保护要求，科学有序统筹安排农业、生态、城镇等功能空间，划定落实永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发保护的质量和效率。

3. 明确各级国土空间总体规划以及详细规划、专项规划的各级审批主体及具体的审批流程。

二、落实最严格的耕地保护制度

为严守耕地红线，《条例》从以下几方面严格落实耕地保护制度：

1. 明确耕地保护责任人及考核制度。《条例》规定各级人民政府对本行政区域耕地保护负总责，其主要负责人为第一责任人。县级以上人民政府应当每年对下一级人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核。耕地总量减少或者质量降低的，由上级人民政府责令在规定期限内组织开垦或者整治。新开垦和整治的耕地按照国家和省有关规定进行验收。

2. 强化永久基本农田保护。《条例》规定县级以上人民政府应当根据国土空间总体规划确定的永久基本农田保护任务，划定永久基本农田并落实保护责任，确保本行政区域永久基本农田数量不减少、质量不降低、布局总体稳定。《条例》同时要求地级以上市和县级人民政府应当建立永久基本农田储备区。

3. 实行占用耕地补偿制度。《条例》规定非农业建设经依法批准占用耕地的，应负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地或缴纳耕地开垦费并用于开垦新的耕地，并在前述两种方式基础上，增加通过调剂使用补充耕地指标的方式落实耕地占补平衡。

4. 建立耕地保护奖励机制。《条例》要求各级人民政府建立耕地保护奖励机制，对耕地保护成绩显著的单位和个人予以奖励。

5. 加强对耕地耕作层的保护。《条例》规定非农业建设占用耕地的，应当进行耕作层剥离，并将剥离的耕作层土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良等。《条例》同时鼓励依托公共资源交易平台，探索剥离耕作层土壤交易。

三、优化土地征收程序

为保障农民的合法权益，《条例》对土地征收程序进一步完善及细化：

1. 明确土地征收预告程序。《条例》规定应当采用书面张贴、网站公开、信息推送或者上户送达等多种有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡镇和村、村民小组范围内发布预告，预告时间不少于十个工作日，并采取

拍照、录像、公证等方式留存记录。

2. 明确土地现状调查结果确认程序。《条例》规定了土地所有权人、使用权人对土地现状调查结果的确认程序，同时规定个别土地所有权人、使用权人因客观原因无法确认或者拒不确认土地现状调查结果的，有关部门或者乡镇人民政府可采取见证、公证等方式固化土地现状调查结果。

3. 确立社会稳定风险评估制度。《条例》明确社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，充分听取其意见。

4. 明确政府可以就征地补偿安置方案主动召开听证会。《条例》明确县级以上人民政府认为确有必要的，应当就征地补偿安置方案组织召开听证会。方案需要修改的，修改后重新公告，方案无需修改的，应当公布不修改的理由。

5. 明确建立征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用预存制度。《条例》规定申请征收土地的县级以上人民政府在上报有批准权的人民政府审批前，应当将测算的征收土地补偿费用足额预存至土地补偿和安置补助费有关账户，将社会保障费用足额预存至收缴被征地农民社会保障资金过渡户，并保证专款专用。有关费用未足额预存到专门账户的，不得批准征收土地。

6. 针对不履行征地补偿安置协议或者决定的行为建立非诉执行机制。《条例》规定被征收土地的所有权人、使用权人未按照征地补偿安置协议交出土地，经催告后仍不履行的，或者在征地补偿安置决定规定的期限内不交出土地的，由县级以上人民政府作出责令交出土地的决定；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

7. 明确征收土地补偿费用的支付期限。《条例》规定县级以上人民政府应当在征收土地公告期满之日起三个月内，足额支付征收土地补偿费用，并落实被征地农民社会保障费用。对个别未达成征地补偿安置协议的，支付征收土地补偿费用的期限自征地补偿安置决定作出之日起计算。《条例》同时规定征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用的提存公证制定。

四、完善建设用地供应与利用

为解决建设用地供需矛盾突出问题，坚持节约集约用地制度，《条例》针对建设用地供应与利用予以进一步完善：

1. 规定新供应国有工业用地，地级以上市、县级人民政府可以与工业用地取得方签订项目履约监管协议。同时鼓励地级以上市、县（市）人民政府可以探索采取先租赁后出让的方式供应工业用地，进一步减轻企业用地成本负担。

2. 完善农村集体建设用地的管理规定。《条例》明确乡镇企业、乡镇村公共设施、公益事业等乡镇村建设需要使用农村集体所有土地的，由县级人民政府批准。同时鼓励城中村、城边村、村镇工业集聚区等可连片开发的存量集体经营性建设用地入市，通过公开的交易平台进行交易，纳入公共资源交易平台体系；鼓励进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，加强对农村宅基地的盘活利用。

3. 针对部分大拆大建、砍伐迁移名木古树等现实问题，《条例》规定旧城镇、旧厂房、旧村庄改造应当坚持生态优先、绿色发展，提高节约集约用地水平，依法保护历史文化名城、名镇、名村（传统村落）、街区和不可移动文物、历史建筑、历史地段、非物质文化遗产、红色资源、自然景观、古树名木等，保障权利人合法权益。

4. 规定建设项目施工、地质勘查需要临时使用土地的，应当签订临时使用土地合同，并加强对原土地使用权人或者土地承包经营权人的权益保护。

五、加强对土地利用管理的监督检查及处罚力度

为进一步打击部分地区违法用地问题，《条例》从以下方面进一步强化土地执法监管措施：

1. 明确建立土地督察制度、土地巡查制度、重大土地违法案件督办制度，多制度、多层次监管措施并举，大幅度提高土地违法行为处罚力度。

2. 强化人大监督制度。《条例》规定县级以上人民政府应当将国土空间规划、土地利用年度计划、耕地保护责任制等执行情况列为国民经济和社会发展计划执行情况、国有自然资源管理情况的内容，依法向本级人民代表大会或者其常务委员会报告。

3. 细化违法用地的行政法律责任，并明确构成犯罪的，依法追究刑事责任。

➤ 《深圳市 2022 年度城市更新和土地整备计划》

为深入贯彻落实习近平总书记出席深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会和视察广东、深圳重要讲话、重要指示精神，抢抓“双区”驱动、“双区”叠加的黄金发展期，通过城市更新和土地整备工作大力挖潜盘活低效存量用地，全面提高各类土地利用效率，为城市高质量发展提供有力的空间保障，同时，依据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》、2022 年建设用地供应计划、土地出让收支计划等相关规划，深圳市规划和自然资源局于 2022 年 6 月 23 日印发《深圳市 2022 年度城市更新和土地整备计划》（下称《计划》）。一方面，《计划》归纳总结了深圳市 2021 年度计划执行情况；另一方面，《计划》细化制定了深圳市 2022 年度城市更新及土地整备的计划任务，主要内容如下：

一、2021 年度计划执行情况

根据《计划》的统计情况，2021 年全市共完成城市更新用地供应规模 320.07 公顷，目标完成率 106.7%、2021 年全市计划完成土地整备任务 1011 公顷，实际完成土地整备任务 1880.05 公顷，目标完成率为 186.0%，均超额完成了上年度城市更新用地供应及土地整备年度任务。同时，2021 年全市新增城市更新单元计划规模为 665.6 公顷。

此外，民生设施用地、基础教育设施用地任务、居住潜力用地、公共住房和配套宿舍规划筹集任务、产业用地等亦超额完成了上年度任务目标。但是，上年度工业区连片改造试点推进力度尚有待加强，仅宝安区新桥东片区重点城市更新单元项目、龙华区茜坑连片改造升级片区项目和龙岗区园山街道西坑社区 GX01 城市更新单元项目按要求完成全年进度。

二、2022 年度计划任务

按照《计划》编制要求，2022 年，深圳市继续瞄准“民生七优”目标，推动构建优质均衡的公共服务体系、加大住房保障力度，切实改善人居环境、持续发挥城市更新对商品住房市场供应的稳定性作用、加大土地整备对居住潜力用地供

应的支持力度，同时持续推进产业空间保障工作，促进实体经济高质量发展，具体任务及目标包括：

1. 保障城市用地供应：2022 年度全市通过城市更新和土地整备实现直接供应用地规模 195 公顷（通过城市更新供应不少于 150 公顷），其中，居住用地直接供应规模 120 公顷。

2. 稳定用地保证规模：2022 年全市通过城市更新和土地整备实现用地保障规模 1000 公顷，其中，通过拆除重建类城市更新移交入库公共利益用地不少于 100 公顷，通过土地整备完成不少于 900 公顷。

3. 加强新增更新单元计划规模管控：将 2022 年度新增城市更新单元计划规模与 2021 年城市更新和土地整备各项任务进行关联，2022 年全市新增城市更新单元计划规模不超过 595 公顷，超过新增计划规模上限的项目将暂缓计划备案（重点更新单元不受规模上限管控），具体各区任务安排详见《计划》附件 3。

4. 提升民生设施服务水平：全力提速民生领域更新整备工作，着力弥补教育、医疗、养老设施用地供应缺口，2022 年度全市通过土地整备完成不少于 200 公顷的民生设施用地；2022 年通过更新整备完成不少于 35 所学校、统筹实施基础教育设施用地面积 53.5 公顷，学位 53500 座。

5. 加大住房保障力度：2022 年度通过城市更新和土地整备规划筹集公共住房和配套宿舍 34000 套，同时持续加大居住潜力用地的整备力度，2022 年度全市通过土地整备完成不少于 250 公顷的居住潜力用地。

6. 提高产业空间质量：2022 年度继续严控新增“工改 M0”类城市更新单元计划，全市新增“工改 M0”类城市更新单元计划拆除用地规模不超过 68 公顷。加大旧工业区有机更新实施力度，2022 年度全市完成高品质产业空间保留提升综合整治用地规模 20 平方公里。

除以上计划任务外，《计划》强调房屋征收专项计划项目原则上不得纳入城市更新拆除重建用地范围和土地整备利益统筹项目范围。为落实管控机制，《计划》明确城市更新单元计划实行常态化申报，除政策明确规定需报市规划和自然资源局审查后并报市政府审批的重点更新单元计划外，其他由各区按照相应政策

规定自行审批后，报市规划和自然资源局备案。如各区 2022 年计划指标使用完的，则需先报市规划和自然资源局备案后，再由各区按照相应政策规定审批。

此外，《计划》明确各区可根据土地整备工作实际情况，按月提出一次土地整备专项计划项目调整申请。土地整备项目调整（项目实施范围年度内调整优化部分的面积不超过原项目实施面积 20%的不视作项目调整情况）由市规划和自然资源局统筹确定后报市政府备案，土地整备利益统筹项目调整由市规划和自然资源局统筹后报市政府审批。并且，自 2023 年起申报的土地整备及土地整备利益统筹新增项目，授权市规划和自然资源局先行统筹确定，并报市政府备案或审批，应视为列入当年度的土地整备计划。

➤ 《深圳市罗湖区企业国有资产监督管理办法》

为健全罗湖区企业国有资产监督管理体制，完善现代企业制度，坚持和加强党的全面领导，深化国资国企综合改革，实现国有资产保值增值，深圳市罗湖区人民政府于 2022 年 6 月 12 日印发《深圳市罗湖区企业国有资产监督管理办法》（下称《国有资产监督管理办法》）。《国有资产监督管理办法》共计 52 条，自 2022 年 6 月 27 日起施行，有效期 5 年，下文将进一步说明《国有资产监督管理办法》的主要内容。

一、适用范围：

《国有资产监督管理办法》第三条特别明确，企业国有资产是指国家对企业各种形式的投资和投资所形成的权益，以及依法认定为国家所有的其他权益。《国有资产监督管理办法》适用于直管企业、所属企业（以下统称“国有企业”）国有资产监督管理：1. 直管企业是指区国有资产监督管理局（下称“区国资局”）代表区政府履行出资人职责的国有独资企业、国有独资公司以及国有全资、控股和实际控制企业；2. 所属企业是指直管企业下属的各级国有全资、控股和实际控制企业。但需要注意的是，对于金融和文化企业国有资产的管理与监督，如我国法律、行政法规另有规定的，依照其规定。

二、机构及职责

1. 区国有企业改革发展领导小组。区国有企业改革发展领导小组（下称“领

导小组”）是区企业国有资产监督管理的议事协调机构，负责统筹协调、研究审议区企业国有资产监督管理的重大事项。具体职责是：（一）研究审议区企业国有资产监督管理体制等重大事项；（二）统筹推进国有企业改革发展重大事项；（三）研究决定其他需要由领导小组审议的重大事项。

2. 区国资局。区国资局是代表区政府依法履行出资人职责、负责企业国有资产监督管理和国有企业党的建设工作的直属特设机构。

三、产权管理

《国有资产监督管理办法》对国有企业国有资产的产权管理作出如下规定：

事项	具体规定
基本原则与目标	区国资局应当加强对企业国有资产产权界定、产权登记、资产评估、产权变动等的监督管理，防止企业国有资产流失。
国有企业的设立、增减注册资本、合并、分立、解散、申请破产等重大事项	1. 审核主体：区国资局 2. 直管企业的设立、增减注册资本、合并、分立、解散、申请破产事项，由区国资局提出方案，报区政府常务会议审议。 3. 所属企业的设立、增减注册资本、合并、分立、解散、申请破产事项，由直管企业提出方案，经区国资局审核后，报领导小组审议。
产权权属争议的解决	国有企业之间对国有产权权属存在争议，经协商不能解决的，应当向区国资局申请产权界定，明确权属。区国资局认为必要时可以报区政府决定。
信息化建设	区国资局应当加强信息化建设，做好企业国有产权及其分布情况的登记管理。国有企业按照法律、法规、规章等规定及时进行产权登记，确保登记信息的真实、准确、完整。

国有产权变动管理制度	区国资局制定国有产权变动管理制度，明确决策审批权限，规范工作程序，推动流转，优化配置，防止企业国有资产流失。
国有资产评估管理工作制度	1. 负责主体：区国资局。 2. 国有企业应当建立国有资产评估管理工作制度，完善资产评估项目的档案管理，做好项目统计分析报告工作。

四、财务管理

《国有资产监督管理办法》对国有企业国有资产的财务管理作出如下规定：

事项	具体规定
基本原则与目标	区国资局应当健全财务监管制度，监督国有企业财务预算编制、报告与执行，规范国有企业资金存放管理，强化财务绩效评价管理。国有企业应当健全内部财务管理制度，实施全面预算管理，强化资金统筹管控，控制财务风险。
国有资本经营预算	1. 国有资本经营预算纳入政府预算管理，区国资局负责提出国有资本经营预算支出方向和重点建议，组织国有企业编报支出计划并进行审核，编制国有资本经营预算和决算的建议草案报本级财政部门审核，由区财政局汇总编制本级国有资本经营预决算草案，按规定程序报送。 2. 直管企业全部纳入国有资本经营预算收缴范围，预算收入应当及时足额缴入国库。 3. 国有资本经营预算支出的范围与作用：包括资本性支出、费用性支出和其它支出，作用主要用于推动区国有经济布局和结构的战略性调整。

负责主体	1.区国资局负责指导、督促、检查、考核直管企业全面预算管理工作。 2.直管企业是实施全面预算管理的主体，应当完善全面预算管理制度，加强对所属企业的预算管控。
年度财务决算	1.区国资局应当组织国有企业按时、准确完成年度财务决算。 2.国有企业应当优化财务决算编制流程，规范核算行为，完善重大财务事项报告，提升财务决算工作质量。
报告制度	1.区国资局应当对国有企业财务状况和资产运营情况进行统计分析，并定期向区政府报告。 2.直管企业应当根据国家财务会计制度规定及区国资局要求，定期向区国资局报告企业资产质量、财务状况、经营成果等企业国有资产运营情况。
审计	区国资局负责统筹国有企业年度审计和专项审计工作，组织选聘会计师事务所。国有企业应当支持会计师事务所独立执业，不得干预其正常审计工作。
清产核资	国有企业出现法律、法规、规章等规定需要进行清产核资情形的，区国资局可以要求国有企业进行清产核资，或由直管企业按规定提出申请，报区国资局审批。直管企业负责组织开展账务清理、资产清查、价值重估以及资金核实等相关工作。
国有企业资产减值	1.监管主体：区国资局对国有企业资产减值准备财务核销、资产处置、对外捐赠等工作进行监管。 2.组织和实施主体：直管企业负责本企业及所属企业的资产减

	值准备财务核销组织和实施工作。
--	-----------------

五、投融资管理

《国有资产监督管理办法》对国有企业国有资产的投融资管理作出如下规定：

事项	具体规定
基本原则与目标	区国资局应当加强整体调控，统筹配置国有资本，优化存量结构，加快增量布局，持续完善产业布局结构。引导国有企业聚焦主业投资，逐步将国有资本调整集中到城市建设、产业服务、公用事业、金融投资等领域，不断提高国有资本集中度和运营服务能力。
投资监管制度	区国资局应当建立健全投资监管制度，从投资项目实施的必要性、对国有企业经营发展的影响程度、国有企业投资风险承受能力等方面履行出资人审核程序。根据投资项目具体情况，实行分类管理、分级审批。
投资管理制度	1.直管企业应当制定规范的投资管理制度，建立科学、民主、规范的投资决策规程。 2.直管企业应当科学编制年度投资计划，并报区国资局审批。投资决策必须开展前期可行性研究论证工作，按照规范要求编制可行性研究报告，并组织专家评审。根据投资项目需要，聘请具有相应资质的评估机构进行资产评估或专项审计。
风险管理	1.直管企业应当强化投资前期风险评估和风控方案制定，做好项目实施过程中的风险监控、预警和处置，防范投资后项目运营、整合风险，做好项目退出的时点与方式安排。 2.区国资局指导督促直管企业加强投资风险管理，可以委托第

	三方咨询机构对企业投资风险管理进行评价，及时将评价结果反馈企业。 3.国有企业应当按照评价结果对存在的问题及时整改，健全完善企业投资风险管理，提高企业抗风险能力。 4.国有企业应当加强资产负债约束，合理配置融资工具，控制融资规模，防范融资风险。根据融资项目具体情况，实行分类管理、分级审批。
限制情形	国有企业原则上不得为自然人和无产权关系的法人提供借款或担保。

六、人力资源管理

《国有资产监督管理办法》对国有企业国有资产的人力资源管理作出如下规定：



建纬（深圳）律师事务所

事项	具体规定
基本原则与目标	区国资局指导国有企业全面推行用工市场化，坚持以岗定人、人岗相适，坚持全员合同化管理，坚持按业绩贡献决定薪酬，实行全员绩效考核，构建员工能进能出、能上能下的流动机制。
负责机构	1.区国资局负责对企业人力资源规划、人员招聘、人员培养、薪酬分配、绩效考核等工作进行指导、监督和检查。 2.直管企业统筹负责本企业及所属企业的人力资源管理工作。
人力资源规划	直管企业应当根据功能定位、战略规划和经营发展要求，优化组织结构和人员编制，做好人力资源规划，制定含劳务派遣人员的年度用人计划，报区国资局审批。

选人用人机制	充分发挥党组织在企业选人用人中的领导和把关作用，坚持市场化改革方向，坚持党管干部与董事会依法选聘经营管理者、经营管理者依法行使用人权相结合，坚持组织选拔与市场化选聘相结合。
招聘制度	国有企业应当健全公开、平等、竞争、择优的市场化招聘制度，新进人员原则上须通过公开招聘，严格执行招聘回避制度。直管企业超年度用人计划招聘的，须报区国资局审批。
人员培养与锻炼机制	国有企业应当建立健全岗位职级管理、轮岗交流、员工培训、管理岗位选拔任用等人员培养与锻炼机制，畅通职业发展通道，拓展职业发展空间，打造结构合理、专业素质优良的员工队伍。
薪酬制度	1.区国资局应当指导国有企业建立与企业效益、经营效率、劳动效能紧密挂钩、与市场水平衔接的薪酬总额决定机制，完善员工薪酬合理增长机制；建立与企业市场地位和业绩相匹配、与考核结果紧密挂钩的企业负责人薪酬分配制度。 2.国有企业应当建立健全以岗位薪酬为主的基本薪酬制度，以岗位价值为依据、以业绩为导向，参照劳动力市场工资价位并结合企业经济效益，合理确定不同岗位职级的薪酬水平。薪酬分配向关键岗位、生产一线岗位和紧缺急需的高层次、高技能人才倾斜，增加劳动者特别是一线劳动者劳动报酬。 3.区国资局应当加强对直管企业执行薪酬总额预算情况的动态监控和指导。直管企业应当综合考虑年度生产经营和经济效益目标、劳动生产率以及员工薪酬水平市场对标等情况，编制企业年度薪酬总额预算方案，报区国资局审批。
考核制度	1.区国资局应当建立与国有企业功能性质相适应的企业负责人

	经营业绩考核机制，突出战略管理、股东回报，“一企一策”实施精准考核，注重物质激励与精神激励相结合，激发企业家精神。考核结果作为企业负责人薪酬分配、选拔任用的重要依据。 2.国有企业应当建立健全全员绩效考核制度，使员工薪酬、岗位职级调整等与其工作业绩和实际贡献紧密挂钩。
--	--

七、监督与责任追究

《国有资产监督管理办法》对国有企业国有资产的监督与责任追究作出如下规定：

事项	具体规定
基本原则与目标	建立健全内外协同的国有资产监督机制，形成国有企业内部监督、出资人监督、人大监督、纪检监察、巡察监督、审计监督以及社会监督全面覆盖、制约有效的监督体系。直管企业应当整合监督资源，构建企业党组织领导下的纪检监察、监事会、财务总监、内部审计、内部控制和全面风险管理协同联动的监督体系。
监督机构与职能	1.区审计局负责直管企业的法定代表人或者不担任法定代表人但实际行使相应职权的主要领导人员的经济责任审计，对直管企业的资产、负债、损益进行审计监督。 2.国有企业纪检监察部门应当加强党风廉政建设，加大廉政宣传教育和监督执纪问责力度。 3.监事会应当加强对董事会、高级管理人员履职行为和公司财务的监督。

	4.财务总监对企业财务状况进行监督，根据需要可以分管企业财务部门。财务总监由区国资局向直管企业委派或者推荐。
制度建设	1.国有企业建立健全内部审计、控制和全面风险管理制度，建立合规体系，防范化解企业风险。企业主要负责人具体分管内部审计，向董事会负责。 2.区国资局应当健全国有企业违规经营责任追究制度，综合运用组织处理、经济处罚、禁入限制、纪律处分等手段，对违规经营的有关责任人员进行责任追究。
责任追究	1.区国资局及其工作人员违反本办法规定的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。 2.国有企业及其负责人违反本办法规定，依法给予纪律处分，造成企业国有资产损失的，应当承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

八、企业党的建设

《国有资产监督管理办法》对国有企业党的建设作出如下规定：

事项	具体规定
基本原则与目标	国有企业应当坚持和加强中国共产党的全面领导，落实《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》，牢牢把握新时代党的建设总要求，推动国有企业党建工作与生产经营深度融合，充分发挥国有企业的政治优势，以高质量党建引领高质量发展，以企业改革发展成果检验党组织工作成效。
党建工作的	1.国有企业党委发挥领导作用，依照规定讨论和决定企业重大

主体和作用	事项。 2.国有企业党支部（党总支）以及内设机构中设立的党委围绕生产经营开展工作，发挥战斗堡垒作用。
其他要求	国有企业应当将党建工作要求写入公司章程，落实党组织在公司治理结构中的法定地位。

➤ 《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（修订）》（公开征集意见稿）

2022年6月8日，深圳市宝安区土地规划监察局发布关于公开征集《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（修订）》（下称“征求意见稿”）意见的公告。征求意见稿在2019年8月4日发布的《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（试行）》（下称《实施细则（试行）》）的基础上，结合《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（深圳市人民政府令第312号，下称《处理办法》）以及宝安区实际情况，进行了修订。征求意见稿就处理范围、组织架构、安全纳管、办理程序、未申报历史违建补申报等共六章、六十条进行了规定，现就其主要内容解读如下：

一、适用范围

征求意见稿明确适用于宝安区行政辖区范围内农村城市化历史遗留产业类违法建筑（以下简称产业类历史违建）和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑（以下简称公配类历史违建）的安全纳管、处理确认、依法拆除。

根据《处理办法》的定义，产业类历史违建包括生产经营性和商业、办公类历史违建：1、生产经营性历史违建，是指厂房、仓库等实际用于工业生产或者货物储藏等用途的建筑物及生活配套设施；2、商业、办公类历史违建，是指实际用于商业批发与零售、商业性办公、服务（含餐饮、娱乐）、旅馆、商业性文教体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施。公配类历史违建则指实际用于非商业性文教体卫、行政办公及社区服务等非营利性用途的建筑物及生活配套设施。

二、处理流程

1. 处理申请

历史违建当事人或管理人向属地街道办事处申请处理历史违建。

2. 街道办初审

在该阶段，由辖区街道办负责委托测量单位测量查丈、开展历史违建建筑用途核查、分宗定界、报送市调查测绘中心审查测量查丈结果并启动不动产权籍调查、报送宝安管理局进行规划土地审查、开展历史违建建设时间核查、地质灾害易发区及是否占用河道堤防范围核查、公告初步核查结果、报街道领导小组审议、制作处理答复书并送达、移交区查违办审查等工作。

征求意见稿将规划土地审查工作安排在街道办初审阶段，有助于提前掌握历史违建是否可以通过规划土地审查，既可以节省当事人开展历史违建房屋质检、消防评价、办理《承诺书》等相关费用，也可以节省各审查环节的行政审查成本，提高处理工作效率。

3. 综合审查



建纬（深圳）律师事务所
CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

街道办向区查违办移送相关资料后，由区查违办负责进行审查，并分情况要求街道办补充资料、答复申请人或向主管部门征询意见。区住房和建设局负责进行房屋质量检测鉴定文件以及消防验收或备案，区发展和改革局、区工业和信息化局、市生态环境局宝安管理局等主管部门根据规定向区查违办出具审查意见，区城市更新和土地整备局负责核发简易处理意见书。区查违办汇总区各相关部门审查意见后，召开办公室主任会议审议或提出意见后报区领导小组审定。

4. 处理确认

对经审议且符合处理确认条件的，辖区街道办依法实施行政处罚并出具罚款缴纳通知书，区查违办在 10 个工作日内核发地价缴纳通知书。符合简易处理的，核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》（以下简称《简易处理通知书》）。罚款、地价缴纳后，即可按照相关规定办理《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》、办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次

登记。

三、与城市更新、土地整备制度的衔接

征求意见稿沿用了《实施细则（试行）》关于申报城市更新计划范围内或土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）项目范围内的历史违建简易处理的有关规定。属于简易处理的，由区查违办向区城市更新和土地整备局发出《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理征询意见函》。对历史违建位于拟申报拆除重建类城市更新单元计划并且拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积比例不足 60%但不低于 50%的拆除范围内的，区城市更新和土地整备局在 5 个工作日内核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理意见书》，并答复区查违办。如符合处理确认条件，核发《简易处理通知书》，在其所在的城市更新单元实施拆除重建时，视为权属清晰的合法建筑物及土地，涉及缴纳的罚款和地价应当在签订土地使用权出让合同前缴清。若城市更新单元计划未经批准的，或者经批准的城市更新单元拆除范围不包括已经简易处理的历史违建的，《简易处理通知书》自动失效。

征求意见稿参照“两规”的简易处理程序，进一步明确“三规”简易处理规划土地审查内容，使得规划土地审查更加科学合理。

四、明确办理商品性质房地产的条件

征求意见稿保留了《实施细则（试行）》对于“历史违建处理确认为非商品性质房地产的，不得改变用途，不得抵押、转让、互换、赠与”的规定，但在非农建设用地调整及指标扣减程序中明确了可办理商品性质房地产的情形。原农村集体经济组织或者其继受单位所建产业类历史违建，位于原农村非农建设用地红线内或者以非农建设用地、征地返还用地指标扣减处理办理为商品性质的，按照申请办理为商品性质时的市政府有关非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易规定补缴地价。但对于《处理办法》第四十条第二项规定的其他可通过补缴地价申请办理为商品性质房地产的情况，征求意见稿未予明确。

五、其他主要修订内容

1. 增加变更申报当事人情形

《实施细则（试行）》有 13 种具体情形及一项兜底条款，可申请变更当事人。按照市查违办印发的最新版《操作指引》，申请变更当事人的情形已增加至 17 种，征求意见稿对变更当事人情形进行了补充完善。

2. 进一步细化《承诺书》出具程序

由于历史违建处理涉及利益巨大，宝安区土地权属历史情况较为复杂，在未全面摸清土地权属情况下，征求意见稿对承诺书出具程序按照原村集体历史违建（在原行政范围内的）、以公共配套为主的政府所有历史违建从宽，其他主体物业从严的原则进行规定，同时考虑了部分原村集体仅成立经济发展公司未进行改制，或行政区域内没有原农村集体经济组织继受单位，无法召开股份公司“三会”或股东代表大会，对于《承诺书》出具程序问题进行了修订。

对确认至股份合作公司的历史违建以及确认至市、区政府及其指定机构的物业，需要股份公司的“三会”表决同意；对确认给个人或者其他企业的，则需要股东代表大会表决同意。对部分原农村集体仅成立经济发展公司未进行改制的，《承诺书》沿用其目前自身的决策程序执行，结果报街道办备案。行政区域内没有原农村集体经济组织继受单位的，《承诺书》出具程序由社区居委会班子及党委成员召开会议表决，表决同意后出具《承诺书》。为了支持区重点产业的发展，对历史违建属市、区重点发展产业的，经区领导小组联席会议审议同意后，参照政府类历史违建出具《承诺书》。

3. 关于复工建筑申请处理后退还保证金事宜

根据《中共深圳市委 深圳市人民政府关于坚决查处违法建筑和违法用地的决定》，在 2004 年 10 月 28 日停工的历史违建中，区政府根据市政府办公会议议定批准复工或者同意建设的工业及公共配套类历史违建，对于其在批准用地面积、功能和建筑面积范围内的部分，不应当界定为违法建筑。但是，因为该类建筑物目前尚未进行房地产登记，考虑到当事人的利益，《处理办法》第五十四条规定，如建筑当事人自愿的，可以参照《处理办法》处理。《宝安区工业和公共配套类停建违法建筑申请复工管理暂行办法》发布实施后，部分工业类、公共配套类停建违法建筑按规定取得《复工通知书》，并缴纳了按建筑面积 100 元/平方米的依规接受处理保证金。申请复工须承诺有关义务和责任，包括不加建、

不改变建筑用途，否则保证金将不予退还。《实施细则（试行）》制定时已明确，对“复工建筑按照《复工通知书》规定建设且不存在超建筑面积或改变功能的”，免于罚款，参照本细则进行处理后，申请复工时缴纳的处理保证金予以退还。但后期操作时，缺少具体的执行程序，因此征求意见稿进一步明确了复工建筑申请处理后退还保证金有关事宜。

整体上看，征求意见稿在《实施细则（试行）》规定的基础上，结合《实施细则（试行）》在实施过程中发现的问题，进一步细化、完善了历史违建处理的相关流程，更有利于历史违建处理制度的落地和执行，并鼓励通过城市更新、土地整备等方式逐步消化辖区范围内现存的历史建筑。

三、行业热点资讯

➤ 住建部等 8 部门：推动阶段性减免市场主体房屋租金工作

为贯彻落实《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12 号）要求，2022 年 06 月 21 日，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、中国人民银行、国务院国有资产监督管理委员会、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会联合发布《住房和城乡建设部等 8 部门关于推动阶段性减免市场主体房屋租金工作的通知》，具体措施包括：

一、高度重视租金减免工作：各地要按照既定的租金减免工作机制，结合自身实际，统筹各类资金，拿出务实管用措施推动减免市场主体房屋租金，确保各项政策措施落地生效。

二、加快落实租金减免政策措施：被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区域内的服务业小微企业和个体工商户承租国有房屋的，2022 年减免 6 个月租金，其他地区减免 3 个月租金，同时鼓励非国有房屋的出租人对服务业小微企业和个体工商户租户减免租金。

三、按月报送租金减免情况：要求各地各级相关部门做好阶段性减免市场主体房屋租金统计汇总工作。

四、加强租金减免工作监督指导：要求各地要结合自身实际出台或完善实施

细则。

上述措施旨在推动阶段性减免市场主体房屋租金工作，帮助服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力，降低疫情对社会经济发展的不利影响。

➤ 广东省：贯彻落实国务院扎实稳住经济一揽子政策措施

为深入贯彻习近平总书记关于“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的重要指示要求，推动国务院《扎实稳住经济的一揽子政策措施》在本省落地落实，广东省人民政府发布《广东省贯彻落实国务院〈扎实稳住经济的一揽子政策措施〉实施方案》，逐项对标国务院部署的6个方面33项政策措施进行细化延伸，特别是结合深化实施今年以来本省出台的系列稳增长政策措施，进一步梳理形成6个方面131项具体政策，加快发挥更大政策效应。上述政策措施主要包括：

一、财政政策：进一步加大增值税留抵退税政策落实力度，加快财政支出进度，加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围，用好政府性融资担保等政策，加大政府采购支持中小企业力度，落实社保费缓缴政策，加大稳岗支持力度；

二、货币金融政策：鼓励对中小微企业和个体工商户、货车司机贷款及受疫情影响的个人住房与消费贷款等实施延期还本付息，加大普惠小微贷款支持力度，继续推动实际贷款利率稳中有降，提高资本市场融资效率，加大金融机构对基础设施建设和重大项目的支持力度；

三、稳投资促消费政策：加快推进省重点项目建设，推进一批论证成熟的水利工程项目，加快推动交通基础设施投资，因地制宜继续推进城市地下综合管廊建设，稳定和扩大民间投资，促进平台经济规范健康发展，稳定增加汽车、家电等各领域消费；

四、保粮食能源安全政策：健全完善粮食收益保障等政策，抓紧推动实施一批能源项目，提高煤炭储备能力和水平，加强原油等能源资源储备能力；

五、保产业链供应链稳定政策：降低市场主体用水用电用网等成本，推动阶段性减免市场主体房屋租金，加大对民航等受疫情影响较大行业企业的纾困支持力度，优化企业复工达产政策，完善交通物流保通保畅政策，统筹加大对物流枢纽和物流企业的支持力度，加快推进重大外资项目积极吸引外商投资；

六、保基本民生政策：落实住房公积金阶段性支持政策，完善农业转移人口和农村劳动力就业创业支持政策，完善社会民生兜底保障措施。

➤ **深圳市：城市更新实施办法、房屋征收与补偿实施办法列入 2022 年度立法计划预备项目**

2022 年 6 月 28 日，《深圳市人民政府 2022 年度立法工作计划》正式印发，今年市政府拟提请审议项目包括 14 项拟提请市人大常委会审议的法规草案，以及 14 项拟由市政府制定的规章；预备法规 41 项，预备规章 17 项，其中包括：《深圳市城市更新实施办法》（责任单位：市规划和自然资源局）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（责任单位：市规划和自然资源局）。

➤ **宝安区：重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则修订**

2022 年 6 月 23 日，深圳市宝安区人民政府印发《宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则（2022 修订版）》，新修订的实施细则适用范围为宝安区区级重点产业项目和总部项目遴选及用地保障，对重点产业项目、总部项目的遴选程序及用地保障作出具体规定，并制定了相关监督管理措施。新实施细则自印发之日起施行，有效期 5 年，《深圳市宝安区人民政府关于修改〈宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则〉部分条款的决定》（深宝府〔2021〕14 号）同时废止。

➤ **龙岗区：出台产业用地容积调整项目拟贡献建筑面积由权利人申请自持实施细则**

深圳市龙岗区工业和信息化局出台了《龙岗区产业用地容积调整项目拟贡献建筑面积权利人申请自持实施细则》，就拟贡献建筑面积由权利人申请自行持有事宜，明确各部门职责分工，规范审批工作流程，有利于进一步促进龙岗区产业用地节约集约利用、拓展产业发展空间。

➤ **龙华区：3 个“工改工”项目专项规划审议通过**

2022 年 6 月 17 日下午，深圳市图则委会议审议并通过了龙华街道清湖硅谷动力工业园、福城街道康旭工业区以及大浪街道龙泰盛车料厂城市更新单元规划，此次审议通过的 3 个项目均为“工改工”项目专项规划。龙华区城市更新和土地

整备局有关负责人表示，将经济效益低的工业厂房通过城市更新升级为更具价值和产业内涵的现代化园区，实施城市更新“工改工”是破解龙华土地紧缺的现实需要，亦是助力培育发展壮大深圳“20+8”产业集群，建设“数字龙华、都市核心”，实现产业强区的一把钥匙。



建纬（深圳）律师事务所
CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

服务优势

深耕地产与工程领域30年，精于专业

建纬律师事务所成立于1992年，是全国首批专注于建筑、地产领域法律服务的专业律师事务所。30年来，凭借优良的专业基因和持之以恒的努力，建纬所斩获诸多殊荣；国内获评“司法部部级文明律师事务所”、“全国优秀律师事务所”；国际上获权威法律评级机构评为“中国最佳建筑律师事务所”、“房地产、建设工程领域领先律师事务所”等。

强大的城市更新研发能力，精通行业政策

建纬承接了深圳、东莞、佛山等多地政府部门的大量城市更新政策立法课题研究工作，发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》，创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”，出版《城市更新操作指引与法律实务》专著，定期发布《城市更新政策观察》（双月刊），发表数篇专业论文，累计研发成果超过100万字，在业内具有广泛的影响力。

建纬深圳所自2013年创建了专业自媒体【地产与工程法律观察】公众号，且一直致力于分享地产、工程、金融领域最权威、最专业的法律资讯及专业文章。公众号自正式上线运营以来，各领域精选文章、实务探析、政策研究、周报等栏目吸引了大量行业人士密切关注。

强大的协同管理资源及跨界专业协同资源

建纬在深圳、东莞、广州均设立分所，拥有近200人的专业团队，实行完全的公司化、一体化管理，各分所间相互协同配合，资源共享，能够为大湾区全域提供属地化的便捷服务，并能随时调配、增派服务团队，以满足服务过程中的突发性需求。并作为“深圳市华勤城市更新研究院”发起机构。研究院拥有业内顶级的规划、财税、金融和产业方面的专家顾问，不仅能够为客户提供一般性的政策法律咨询，更能为城市更新中的复杂问题提供一站专业解决方案。

深厚的存量土地开发领域法律服务经验

建纬城市更新业务中心聚力于存量土地开发领域，业务专长涵盖城市更新、棚户区改造、征地拆迁、土地整备（利益统筹），依托建纬大湾区法律服务平台与华勤城市更新研究院优势资源，累计为粤港澳大湾区超过300个存量土地开发项目提供项目可研、投资拓展、实施全过程等专项法律服务，包括为深圳市首个棚户区改造项目---罗湖“二线插花地”棚户区改造项目、宝安区首个棚户区改造项目---宝安区宝城38区新乐花园和39区海乐花园棚户区改造项目提供项目全过程法律服务，为东莞市首批城市更新“头雁计划”项目---东城街道火炼树城中村改造单元、东莞市重点推进征地拆迁项目---常平镇“香港城”征地拆迁项目提供专项顾问服务。建纬城市更新业务中心致力于为客户项目的成功推进提供有力的法律保障和专业支持，深受客户广泛赞誉。

成果展示

发布《城市更新操作指引与法律实务》专著

发布深圳市、东莞市首部《城市更新白皮书》

发布深圳市、广州市、东莞市首部《城市更新年度观察》

定期推送《城市更新政策观察双月刊》《大湾区城市更新政策咨询周报》



课题研究

建纬城市更新业务中心深入参与广东省城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作，在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果，在业内具有广泛的影响力。

- ◆ 深圳市土地交易中心深圳市土地二级市场交易制度优化研究项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业用房租赁协议范本编制项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业监管协议履约核查法律服务项目
- ◆ 深圳市福田区城市更新和土地整备局福田区推进城市更新工作若干措施课题研究
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局开展城市更新拆除范围内无产权登记记录的土地房屋权利人认定调研项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局深圳市城市更新和土地整备制度协同研究项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则研究制定》
- ◆ 深圳市城市更新开发企业协会深圳市城市更新十周年政策评估调研课题
- ◆ 中共东莞市委政策研究室东莞市“工改工”政策实施调研项目
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新前期服务商工作指引课题调研
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新拆迁补偿操作工作课题调研
- ◆ 万科房地产项目并购法律风险防范指引
- ◆ 万科深圳、广州、东莞搬迁补偿手册
- ◆ 万科旧村改造模式研究课题
- ◆ 中铁深圳城市更新课题研究

| 法律服务产品

◆ 项目前期可行性研判

◆ 项目进度、权属、规划查询

◆ 项目立项可行性分析

◆ 项目后续流程、政策梳理

◆ 交易模式风险分析与建议

◆ 项目拓展法律服务

◆ 尽职调查

◆ 交易架构搭建与论证

◆ 商务谈判法律支持

◆ 项目合作/收并购交易文本拟定

◆ 项目交割法律服务

◆ 投资/合作模式研究

◆ 村企合作平台交易

◆ 交易方案设计与论证

◆ 交易全流程文本起草

◆ 招商方案/竞争性谈判方案/投标
方案法律支持

◆ “三会”、股东(代表)大会现场支持

◆ 竞争性谈判法律支持

◆ 村企合作协议拟定

法律服务产品

◆ 前期服务商资格获取

◆ 前期服务商采购/招引流程梳理

◆ 前期服务商投标/参选策略制定

◆ 前期服务商投标/参选工作法律支持

◆ 前期服务商委托协议拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商及项目实施

◆ 拆迁补偿/权益收购交易文本制定

◆ 拆迁补偿/权益收购签约工作辅导

◆ 拆迁补偿/权益收购签约律师见证

◆ 实施监管协议文本拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商全流程行政审批法律支持

◆ 项目搬迁补偿安置全过程

◆ 确权方案、搬迁补偿方案拟定

◆ 搬迁补偿安置协议及配套文本拟定

◆ 《业主百问》《确权手册》《搬迁补偿工作指引》制作

◆ 权属资料审查

◆ 搬迁补偿协议实施主体备案审核

◆ 搬迁补偿安置谈判法律支持

◆ 律师见证服务

◆ 律师驻场服务

| 法律服务产品

◆ 城市更新争议解决

◆ 协助纠纷处理谈判

◆ 拟定纠纷解决方案

◆ 诉讼仲裁代理

◆ 回迁选房与交付

◆ 选房协议/确认书等配套文本拟定

◆ 选房方案、操作指引制定

◆ 回迁选房现场支持

◆ 回迁选房律师见证

◆ 回迁物业交付风险排查

◆ 回迁物业交付现场支持

◆ 项目融资法律支持

◆ 制定项目融资方案

◆ 拟定资金端、项目端交易文本

◆ 房地产信托计划设立法律支持

◆ 城市更新基金设立法律支持

◆ 法律尽职调查

◆ 城市更新项目全过程托管

| 法律服务产品

◆ 政策、课题研究与论证

- ◆ 政府部门城市更新课题
- ◆ 企业城市更新课题
- ◆ 城市更新法规政策研究、制定与论证

◆ 城市更新专题培训

- ◆ 粤港澳大湾区城市更新政策解读
- ◆ 集体用地合作开发政策解读与实务分享
- ◆ 城市更新全流程政策解析与风险管理
- ◆ 土地整备利益统筹操作实务
- ◆ 棚户区改造政策解析与操作实务
- ◆ 城市更新确权与补偿操作实务
- ◆ 城市更新项目并购法律风险识别与防控
- ◆ 城市更新基金操作实务
- ◆ 专题培训定制



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

www.jianweishenzhen.com

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨